

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ И ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В БРЕСТСКОМ РЕГИОНЕ

ANALYSIS OF INVESTMENT, CONSTRUCTION AND DEVELOPER AC- TIVITY IN BREST REGION

Тимошук Н.А., Чех Е.В., Федосюк Н.А.

*Брестский государственный технический университет, г. Брест,
Республика Беларусь*

Timoshuk N.A., Chekh E.V., Fedosiuk N.A.

Brest state technical university, Brest, Republic of Belarus

Аннотация

В данной статье рассмотрены вопросы повышения эффективности работы отечественного строительного комплекса на примере Брестского региона, использования индустриального способа возведения индивидуального жилья в районных центрах Брестской области.

Summary

This article examines the issues of increasing the construction complex efficiency of the Republic of Belarus on the example of the Brest region, the use of industrial way of construction of private housing in district centers of the Brest region.

Рынок недвижимости отличается быстротечностью, а предложения настолько разнообразны, что неподготовленному человеку всегда очень сложно сориентироваться. В большей степени это касается тех жителей, которые хотят не только совершить покупку, но и перевоплотить ее. Чтобы помочь покупателям, существуют девелоперские компании. Их деятельность заключается в том, чтобы изменить здание, увеличить его площадь или провести реконструктивные работы. Вследствие подобных мер будет изменен не только вид здания, но и земельного участка. Осуществление девелоперских проектов под силу специалисту, компетентному в своей сфере. Он должен знать особенности рынка недвижимости и хорошо разбираться в тонкостях. Главной задачей девелопера можно считать удачное соотношение затрат, качества выполненной работы и соотношение сроков.

Девелопмент – это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости.

Девелопер – предприниматель, занимающийся созданием объектов недвижимости и организацией соответствующих процессов. Девелопер обычно сопровождает процесс создания здания на всех этапах. Он организует проектирование объекта, выкуп земли под объект, получение лицензии под строительство, подыскивает строительную фирму, а впоследствии и брокера для продажи объекта. Сегодня девелоперами чаще всего выступают юридические лица – девелоперские конторы, которые имеют возможность привлекать крупные инвестиции под развитие своих проектов.

Девелопмент включает в себя подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование,

бухгалтерский учет, управление имуществом. Это бизнес, где требуются сравнительно крупные инвестиции с длительным циклом и где произведенный продукт длительное время может создавать регулярный поток денежной массы. Это бизнес, который реагирует на изменения в технологиях, экономике, демографии, архитектуре, законодательстве, социальной среде. В переводе с английского языка слово «девелопмент» означает развитие.

Девелопмент обычно выступает в двух видах. В случае первого вида девелопер не берет на себя финансовые риски и работает на условиях гонорара. Чаще всего инвестор нанимает девелопера (реализатора проекта), чтобы последний на выбранном земельном участке построил здание «под ключ» и, возможно, заполнил его арендаторами. Выбор девелопера происходит, как правило, посредством тендера.

В таком проекте девелопер обычно не участвует своими деньгами. Он лишь организует проектирование на деньги заказчика, необходимые согласования с властями, строительство и сдачу площадей. На все необходимые работы он привлекает специалистов (архитекторов, подрядчиков, инжиниринговые фирмы и т. д.), но ответственность за весь проект в целом лежит на девелопере. Гонорар за руководство проектом в особо сложных случаях может достигать 10% от стоимости проекта.

В случае второго вида девелопмента создается коммерческая недвижимость. При этом девелопер выступает как единоличный организатор проекта.

По сути, девелопер выполняет те же функции, что и в первой схеме, но кроме этого, еще и занимается построением финансовой схемы проекта. При этом девелопер вкладывает в проект собственные средства, которые и являются стержнем будущей финансовой схемы.

Таким образом, дополнительные расходы на оплату услуг девелоперской компании должны компенсироваться обоснованностью бюджета строительства и жестким контролем над его соблюдением, гарантией сроков и качества, а также надежной защитой интересов инвестора на всех этапах реализации проекта.

Финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предарендных платежей от будущих арендаторов. Попытка положиться на один финансовый источник практически обречена на провал.

В настоящее время по всей республике проходят семинары-совещания, посвященные повышению эффективности работы отечественного строительного комплекса. Первым эстафету таких семинаров принял Брест. Представители проектных организаций, генподрядчики и ответственные работники властных структур Брестского региона обсудили ключевые моменты развития строительной отрасли, обозначенные в Указе Президента Республики Беларусь № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности». Рассмотрев основные статьи Указа, участники семинара сконцентрировали внимание на наиболее злободневных вопросах: проведении аттестации строительных организаций, проектной деятельности, модернизации производства, экспорте строительных услуг. Важный акцент был поставлен на проблеме максимального использования на строительных площадках республики отечественных материалов и конструкций, изделий и оборудования. Сегодня важно создать конкуренцию импортным стройматериалам, сделав ставку на качество и стоимость товаров. Еще

один немаловажный вопрос – ввод в эксплуатацию жилых домов, возведение которых осуществляется с превышением нормативных сроков строительства. Правда, в Брестской области на сегодня подобных объектов нет. Тем не менее, чтобы избежать такого негативного явления, как долгострой, участники семинара внесли ряд предложений. В частности, предлагается организовать своевременное и ритмичное финансирование жилищного строительства заказчиком и строго отслеживать соблюдение графика работы строительными организациями. Были проанализированы и другие актуальные вопросы совершенствования строительной отрасли: удовлетворение потребностей строительных организаций в определенного вида отечественных стройматериалах, снижение себестоимости строительства, эффективное использование нормативной базы контрактной цены.

За последнее время в законодательство, регулирующее деятельность строительного комплекса Беларуси, внесены существенные изменения. Приняты нормативные правовые акты, которые, по сути, ввели новые правила работы отрасли. Значительно изменились условия долевого строительства, введена аттестация специалистов и организаций, предусмотрены дополнительные меры ответственности застройщиков. Эти меры должны обеспечить дополнительную защиту граждан, решающих свой жилищный вопрос.

Необходимо, чтобы строительство в стране осуществлялось равномерно и в нормативные сроки. Все должно быть организовано четко и слаженно, начиная с инженерной проработки проекта и подготовки строительной площадки и заканчивая своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

Госзаказ позволяет решать проблемные вопросы строительства жилых домов, которые возводятся с превышением нормативных сроков. Их появление в основном связано с неритмичным финансированием. При госзаказе в финансировании участвует только государственный заказчик – УКС, который составляет график строительства дома и непосредственно направляет кредитные средства банков на его возведение.

Недавно подписан указ, согласно которому, стоимость 1 кв. м в домах, построенных по госзаказу, будет равна средней заработной плате в стране с коэффициентом 1,2. Теперь человек сможет знать, когда конкретно он получит готовую квартиру, и понимать, что цена 1 кв. м не станет выше средней заработной платы и не поменяется до конца строительства, так как это будет предусмотрено договором с застройщиком.

Хотелось бы сказать о строительстве городов-спутников согласно указу № 214 «О развитии городов-спутников». Так как площадки под застройку в г. Минске и г. Бресте относятся к пахотным землям, то после выхода указа № 214 в городах-спутниках Дзержинске, Заславле, Логойске, Руденске, Фаниполе, Скиделе и Жабинке начнется активное строительство. Из Минска и Бреста в города-спутники будет уходить промышленность, и проживание там приблизит людей к месту работы. В этих городах будет подготовлена необходимая инженерно-транспортная инфраструктура, скоростное железнодорожное сообщение и т. д.

Индивидуальное жилье индустриальным способом

Государство понимает желание граждан иметь собственный дом и стремится этому содействовать. Концепцией государственной жилищной политики до 2016 года была определена стратегия развития в Беларуси индивидуального жилстроя. Ее основная цель – увеличить долю загородных домов в общем объеме жилья до 40%. В перспективе стоит задача довести этот показатель до

среднеевропейской величины – 50% и выше, чтобы максимально удовлетворить потребности желающих. До 2016 года в Беларуси планируется построить 24,5 млн. кв. м такого жилья.

Для реализации намеченного был продуман целый комплекс мероприятий. Среди них разработка и утверждение проекта районов под индивидуальную жилую застройку, бесплатное предоставление гражданам типовых проектов домов различных потребительских качеств и конструктивных систем, развитие системы оказания услуг для застройщиков. В прошлом году была утверждена программа индивидуального жилищного строительства до 2016 года и разработаны аналогичные региональные программы, которые учитывают демографические, экономические, социальные, ресурсные и другие особенности регионов. Развитие малоэтажной жилой застройки требует широкого внедрения прогрессивных технологий строительства.

Для увеличения объемов индивидуального жилстроя необходимо повысить индустриализацию возведения домов. Нужно превратить строительное производство в механизированный поточный процесс: изготавливать в заводских условиях конструкции и блоки дома, а затем собирать их непосредственно на стройплощадке. За счет максимальной заводской готовности конструкций и минимального механизированного монтажа на стройплощадке можно снизить затраты труда и расход материалов, сократить сроки строительства, а значит, и стоимость дома.

В Минстройархитектуры пояснили, что индивидуальное домостроение индустриальным методом предполагает выпуск комплектов изделий и иных элементов для строительства как отдельностоящих, так и блокированных индивидуальных жилых домов. Примером может служить индивидуальная застройка в Стимово. Услуги по монтажу могут быть как предусмотрены, так и не предусмотрены. Таким образом, можно выбрать проект под размер своего кошелька и регулировать затраты на строительство.

Согласно планам доля индивидуального жилья, построенного индустриальным методом, в общем объеме ввода загородных домов составила в 2014 году – 31,2%, а в 2015-м – 39,5%. Объем строительства домов в крупнопанельном исполнении к 2016 году увеличится до 300 тыс. кв. м. Достичь такого роста предполагается силами трех отечественных организаций: ОАО «Стройтрест № 8» (Брест), ОАО «Лавсанстрой» (Могилев) и ОАО «Стройтрест № 13» (Бобруйск). Им предстоит в следующем году произвести 40% индивидуальных жилых домов индустриальным способом. Одним из центров производства для деревянного домостроения станет ОАО «Барановичидрев», где для начала можно будет выпускать около 500-800 домов в год.

В первом полугодии текущего года в Беларуси сдано в эксплуатацию более 2,7 млн. кв. м жилья, из них 815,4 тыс. кв. м – индивидуальных жилых домов, что составляет 43% годового задания и 30% общего ввода. Больше всего за этот период загородных квадратных метров построила Минская область: здесь за январь – июнь сдано в эксплуатацию 272,5 тыс. кв. м индивидуального жилья, или 38,9 % задания на год. Далее следует Брестская область, где за первое полугодие построено 213,6 тыс. кв. м загородного жилья (53,4% задания на год).

Участки под индивидуальную застройку должны примыкать к населенным пунктам, чтобы минимизировать расходы на создание инженерной и транспортной инфраструктуры. Каждый район и квартал индивидуальной жилой застройки будет

обеспечен минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой до ввода домов в эксплуатацию. К ней относятся сооружения и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть.

Всего по Бресту на сегодняшний день требуется 4 тыс. земельных участков под индивидуальное строительство. Частично решить проблему позволит перспективная усадебная застройка в районе деревень Волки и Гули. Там предполагается создать 1,1-1,3 тыс. участков. Снять напряженность по вопросу обеспечения земельными участками нуждающихся в улучшении жилищных условий брестчан возможно с помощью города-спутника Жабинки. Было поручено руководителям областного и районного центров совместно заняться разработкой территорий под индивидуальное строительство. По словам председателя комитета по архитектуре и строительству, проблема с подбором и выделением земельных участков существует не только в Бресте, но и в самой Жабинке, а также в Барановичах, Пинске, Березе, Белоозерске, отдельных населенных пунктах Брестского и Кобринского районов. Последние два года местными исполкомами велась работа по подбору массивов несельскохозяйственных земель, примыкающих к населенным пунктам, для строительства индивидуальных жилых домов. В 2014 году таких земель подобрано почти 470 га, в прошлом – 32 га, за истекший период текущего года – 3 га в Пинском районе. Если по Барановичам в ближайшей перспективе просматривается практически полное решение вопроса, то в Пинске ситуация сложнее. Существующий квартал застройки южнее деревни Черневичи позволяет создать 250 участков, в то время как около тысячи пинчан желают получить землю под застройку. Подбор территорий для усадебного строительства сегодня возможен за счет уплотнения существующей застройки, освоения всех земель, предоставляемых для этих целей, сноса ветхих и пустующих домов. Непростая ситуация с подбором земель порой толкает местные власти на проекты сомнительной целесообразности. Так, в Ивацевичах нашли единый массив для 200 индивидуальных застройщиков. Однако только на вертикальную планировку, то есть подсыпку этого квартала необходимо около 300 тыс. куб. м грунта. Толщина насыпи здесь должна достигать 1,5-1,7 м. На каждый индивидуальный участок под застройку требуется до 1 тыс. куб. м грунта. В текущем году Брестской области необходимо обеспечить ввод 400 тыс. кв. м индивидуального жилья, что составляет почти 52% от годового задания.

Таким образом, функционирование инвестиционно-строительного сектора с точки зрения внешних для него факторов постоянно подвержено опасности срыва или ухудшения из-за возможного нарушения необходимых для его деятельности региональных, внутриотраслевых и межсекторных потоков.

Литература:

1. Шишиков, Б.Ф. *Организация, планирование и управление строительством.* – Москва: Издательство АВС, 2012. – 528с.
2. Маркович, Е. *Строительство по новым правилам // Экономика Беларуси.* – № 2 (39). – 2014. – С. 34-41.
3. Маркович, Е. *Дом за городом: мечта или реальность? // Экономика Беларуси.* – № 3 (40). – 2014. – С. 52-57.